

MANDAT DE GERANCE

(Article 1984 et suivants du Code Civil

Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972)

ENTRE LES SOUSSIGNES ci-après dénommés « LE MANDANT » et « LE MANDATAIRE ».

LE MANDANT :

LE MANDATAIRE : SN Agence MOLINARD

32 Bis Rue Henry Becquerel n°938 – ZI de Jarry-
97122 BAIE MAHAULT

Téléphone : 0590 323.610 // Fax : 0590 387.831

SIRET : 451 023 345 000 31

CP : 97122015000002852 délivré par la CCI DES ILES DE GUADELOUPE

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Mandant charge le Mandataire d'administrer les biens désignés ci-après, dont il est propriétaire et le Mandataire accepte cette mission.

DESIGNATION ET SITUATION DES BIENS ADMINISTRES

Nature :

Adresse :

Loyer prévisionnel

Désignation succincte :

Le Mandant s'oblige à faire connaître par écrit au Mandataire s'il existe des suggestions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant le(s) bien(s) géré(s) (plafonnement du loyer, plafonds de ressources, type de SCI etc. ...). En outre, le Mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet d'aucune procédure collective, et notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens et que les biens objets du présent mandat ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière. Si les biens sont vacants lors de la signature, les conditions de leur mise en location figurent en annexe au présent mandat.

De plus, le mandant avisera et communiquera au mandataire, son contrat d'assurances multirisques *Propriétaire Non Occupant*, pour le(s) bien(s) géré(s).

MISSION – POUVOIR – REMUNERATION

Afin que le Mandataire puisse accomplir sa mission, le Mandant lui donne les pouvoirs suivants :

1 – Gérer les biens désignés, les louer au prix, charges, durées et conditions que le Mandataire avisera, signer tous les baux et location, les renouveler, les résilier, procéder à la révision des loyers, donner et accepter tous congés.

Le Mandataire aura droit à une rémunération fixée à 6.45 % HT mensuel sur le total des encaissements.

2 – Recevoir, sans limitation, toutes sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnement, avances sur travaux, sommes pour remise ou décharge de contributions et plus généralement toutes sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui, déposer ces divers fonds sur les comptes de l'agence et les utiliser selon l'usage qui lui semblera le plus nécessaire ou utile, sous réserve du compte-rendu de gestion qui devra être délivré au Mandant aux échéances précisées au chapitre « Reddition des comptes ».

3 – Procéder à toutes les réparations courantes inhérentes à l'occupation du bien géré **(jusqu'à 200 €) sauf en cas d'urgence pouvant provoquer des dégâts ou sécurité des occupants.** Pour les opérations plus onéreuses, réparations, reconstructions, changements de distribution, etc..., aviser le Mandant et obtenir son accord avant de passer à cet effet les devis et marchés avec tous les architectes, entrepreneurs et artisans, et en payer les mémoires, en cas d'urgence, procéder aux opérations et en aviser tout de suite le Mandant **(Suivi des travaux sans maîtrise d'œuvre : 3% HT du montant des marchés acceptés par le mandant, avec un minimum de 50 euros.**

4 – Acquitter toutes sommes qui pourront être dues par le Mandant au titre des charges de copropriété, faire toutes réclamations en dégrèvement, présenter à cet effet tous mémoires et pétitions, dans la limite de la somme versée par le locataire au titre du dépôt de garantie.

5 – Représenter le Mandant devant toutes les administrations publiques et privées, sous réserve de l'application de l'art. 828 du Nouveau Code de Procédures Civiles, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats auprès des services compétents, solliciter la délivrance de toutes pièces ou contrats, le tout relativement au bien géré **(150 euros)** – Représenter le mandant aux assemblées générales **(80 euros)**

6 – De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittance.

7 – A défaut de paiement par le débiteur et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes poursuites judiciaires, toutes actions résolutoires ou autres, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et commissions administratives, se concilier, transiger ou requérir jugements, les faire exécuter, former toutes oppositions, prendre part à toutes les assemblées de créanciers, après bon pour accord et avance des honoraires d'huissiers ou avocat par le mandant – **Suivi de la procédure judiciaire 100 euros par trimestre**

8 – Ouverture et suivi y compris aux représentations aux expertises, d'un dossier sinistre et assurance : **05% HT du montant de l'indemnité d'assurance perçu par le sinistré.**

Il est précisé que le Mandant confère au Mandataire une obligation de moyens et non de résultats.

LOCATIONS NOUVELLES

En cas de remises ou de versements afférents à des locations nouvelles, le Mandataire en avisera le Mandant par lettre simple dans les huit jours de la remise des fonds, conformément à l'article 67 du décret du 20 juillet 1972.

En sus : Prestations *complémentaires*, par maison ou appartement en cas de relocation :

- Visite, constitution du dossier, rédaction du bail : 8 euros TTC / m2
- Etat des lieux entrant : 3 euros TTC / m2
- Etat des lieux sortant : 3 euros TTC / m2
- Recherche de locataires et négociation : 150 TTC

PM

REDDITION DES COMPTES

Conformément à l'article 66 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, le compte-rendu de la gestion devra être délivré au Mandant, **tous les 25 du mois**, et au moins une fois l'an en un relevé détaillé des opérations de gérance. Les comptes seront soldés, déduction faite des avances et frais occasionnés pour l'exécution du présent mandat, lesquels restent à la charge du Mandant.

Modalités de règlement : chèque (gratuit) ou virement bancaire (2 €/mois)

DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une période de trois ans renouvelables par tacite reconduction d'année en année. L'une ou l'autre des parties pourra résilier le contrat chaque année en signifiant son intention, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois avant la date anniversaire de la signature. En tout état de cause, le présent mandat prendra irrémédiablement fin à l'issue d'un délai de 20 ans à compter de la signature des présentes.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 2003 du Code Civil, le décès du Mandant n'emportera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du Mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

GARANTIES COMPLEMENTAIRES

La SN AGENCE MOLINARD, en partenariat avec les Assurances AXELLIANCE, vous propose un contrat supplémentaire pour les risques locatifs, sous réserve d'acceptation du dossier du (ou des) locataire (s) par la Compagnie d'assurances AXELLIANCE (voir document en annexe qui résume les garanties) :

- garantie loyers impayés,
- garantie détériorations immobilières,
- garantie protection juridique
- garantie vacances locatives

A ce jour, cette assurance vous est proposée au taux de **3.75 % TTC** des loyers appelés pour les locaux à usage d'habitation uniquement (charges comprises), Pour souscrire à ce contrat, une demande écrite est obligatoire, indépendamment du présent contrat de gestion.

SUBSTITUTION – CESSION

En cas de décès ou d'incapacité du Mandataire, le Mandant autorise expressément le Mandataire ou ses ayants droit de se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

En cas de cession de son fonds de commerce par le Mandataire ou si celui-ci confie l'exploitation dudit fonds à un locataire gérant, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire ou du locataire gérant, ce que le Mandant accepte expressément sous réserve que le successeur du Mandataire remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le Mandant devra être avisé dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les six mois de la substitution de la cession ou la location gérance du fonds de commerce.

Le Mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans le mois qui suivra la réception de la lettre avisant de l'événement. S'il use de cette faculté, le Mandant devra faire connaître sa décision au nouveau Mandataire ou au Mandataire substitué par lettre recommandée avec avis de réception.

GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE – COMPTE BANCAIRE – DEPOT DE GARANTIE

La SN AGENCE MOLINARD bénéficie d'une garantie par le groupe SEGAP, dont le montant est affiché en ses bureaux, ainsi que d'une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle.

Les fonds détenus dans le cadre de son mandat seront versés au compte bancaire n° 50466589030 à la BDAF, ouvert au nom du Mandataire et seront garantis pour leur montant.

Le dépôt de garantie de 1 mois de loyer est encaissé et conservé à la SN AGENCE MOLINARD.

FICHER INFORMATIQUE

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le Mandant autorise expressément le Mandataire à saisir les informations incluses dans le présent mandat, sur fichier informatique, transmettre les informations à des partenaires commerciaux. Le Mandant dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un accord.

ELECTION ET DOMICILE – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives. En cas de contestation relative à l'application du présent mandat, le tribunal du domicile du mandataire Sera seul compétent.

Fait en deux exemplaires à Baie-Mahault,

LE MANDANT

« Lu et approuvé – Bon pour mandat »

LE MANDATAIRE

« Lu et approuvé – Mandat accepté ».

..... Mots rayés nuls.

..... Lignes rayées nulles.

RESUME DES GARANTIES

Valant notice d'information du contrat

La présente notice regroupe les principales dispositions du contrat collectif souscrit par l'Administrateur de Biens auquel communication intégrale du contrat peut être demandée à tout moment et sans frais.

Le contrat est régi par le code des Assurances. Toutes actions en dérivant se prescrivent par 2 ans, conformément aux articles L114-1 et L114-2 dudit code.

L'ADHESION INDIVIDUELLE

Cette adhésion individuelle est régie par les conditions générales du contrat CG GLI acs-msifocus 201411-3

La garantie ne peut être accordée pour les locaux où les locataires mis en place après la présente adhésion, ne remplissent pas les conditions de solvabilité mentionnées au chapitre III des Conditions Générales du contrat.

La garantie ne peut être accordée pour les locaux de locataires déjà en place, qui ne sont pas à jour du paiement de leur loyer et charges à cette date et qui ont eu un incident de paiement l'opposant au contractant ou à l'assuré au cours des 6 derniers mois précédant cette date ou qui ont déjà fait l'objet de poursuite en relation directe avec le non-paiement des loyers ou charges antérieures.

Pour les lots en gestion et déjà assurés à la date de la présente adhésion, ils doivent répondre aux critères de solvabilité du précédent assureur pour bénéficier des garanties et ne pas être en impayés à la date du transfert. Les garanties prennent effet à compter du premier jour du mois qui suit la demande d'adhésion de l'assuré, sous réserve que le lot soit quittancé et que la cotisation soit réglée à l'Assureur pour la période correspondante.

Elles cessent automatiquement en cas de résiliation du contrat ou du mandat de gérance du contractant.

RESUME DES GARANTIES DU CONTRAT AXELLIANCE « GARANTIE DES LOYERS IMPAYES »

LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

L'Assureur garantit à l'Assuré, le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement, par le locataire, des loyers, charges et taxes récupérables prévues au bail.

La perte pécuniaire se compose :

- des loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation dus par le locataire et ayant servi de base à l'émission de la cotisation.
- des frais de contentieux (commandement de payer, huissier, avocat...) exposés dans le cadre du recouvrement des loyers.
- de tous les frais y afférent (procédure d'expulsion, utilisation de la force publique, frais de garde-meubles,...)
- et par extension, aux pertes pécuniaires subies en cas d'inoccupation des locaux consécutive :
 - o au non-respect du préavis du locataire
 - o à un départ furtif
 - o à une expulsion consécutive à une action entreprise en application des garanties du présent contrat
 - o au décès du locataire

Pour cette extension, la garantie s'exerce pour une durée maximum de 3 mois à compter de la reprise des lieux et s'achève lors de la signature d'un nouveau bail peu importe la date d'effet de ce dernier.

Cette garantie Loyers Impayés est illimitée dans le temps et s'applique à concurrence d'un plafond de **90.000 €** par sinistre. Sans franchise.

LA GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

L'Assureur garantit en cas de détériorations immobilières du fait du locataire aux biens faisant l'objet du bail :

- le remboursement des dommages immobiliers consécutifs à des dégradations causées par le locataire et dûment constatées à la reprise des lieux.
- la perte de quittancement résultant d'une impossibilité de relocation en raison de la nécessaire remise en état du bien, cette garantie n'étant acquise que pendant la durée nécessaire aux travaux sans pouvoir excéder **deux mois**.

La garantie est limitée à montant à **10.000 € maximum** par sinistre et par locataire.

Une franchise égale au **dépôt de garantie** ou à défaut de dépôt de garantie, à un montant correspondant à **1 mois de loyer**, est appliquée.

LA GARANTIE DEFENSE RECOURS

L'Assureur en tant que mandataire de l'Assuré, assumera à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction en France métropolitaine, les diligences et actions que ce dernier devrait subir de la part de tiers et/ou du locataire ou serait en droit d'exercer contre le locataire et/ou sa caution en vertu du contrat de location des locaux déclarés par le Contractant à l'Assureur.

La garantie est limitée dans son montant à **5.000 €** par sinistre. Seuil d'intervention : **350 €**. Aucune franchise n'est appliquée.

LA GARANTIE VACANCE LOCATIVE

Si elle est souscrite, cette présente garantie couvre la perte pécuniaire résultant de la non perception de loyers et charges consécutives à l'absence de locataire entre deux locations.

La garantie prend effet à compter de la fin du préavis légal en cas de congé donné par le locataire, ou après un délai de 3 mois correspondant au préavis légal, en cas de départ furtif ou d'expulsion.

Si des travaux de remise en état du bien sont nécessaires à la relocation, la garantie s'exercera à compter du moment où le Contractant constatera la bonne fin des travaux.

Cette garantie s'exerce à concurrence de **80 % du montant mensuel du loyer hors charges du précédent locataire**, pendant une durée maximum de **3 mois**. Une **franchise de 45 jours** de loyer est appliquée.

La date de la mise en œuvre de la garantie est fixée aux termes de six mois pleins de location effective, pour un même locataire à condition que ces six mois pleins aient bien donné lieu à garantie, régulièrement quittancée, auprès de l'Assureur. Dans le cas contraire, la franchise est doublée. Il appartient au Contractant, sur simple demande de l'Assureur, d'apporter la preuve des six mois pleins de la location concernée.

Cas particuliers : les Propriétaires assurés préalablement auprès d'un autre Assureur seront repris à concurrence des garanties antérieures, celles-ci ne pouvant pas excéder les présentes garanties. Il appartiendra alors, aux Propriétaires, préalablement assurés, de fournir une attestation justifiant des six derniers mois de garantie auprès du précédent Assureur.

Les dispositions relatives aux limites et au fonctionnement des garanties figurant ci-dessus, sont fixées plus en détail dans le contrat collectif souscrit par l'Administrateur de Biens.